PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Saint John, RMR de Moncton et AR de Fredericton

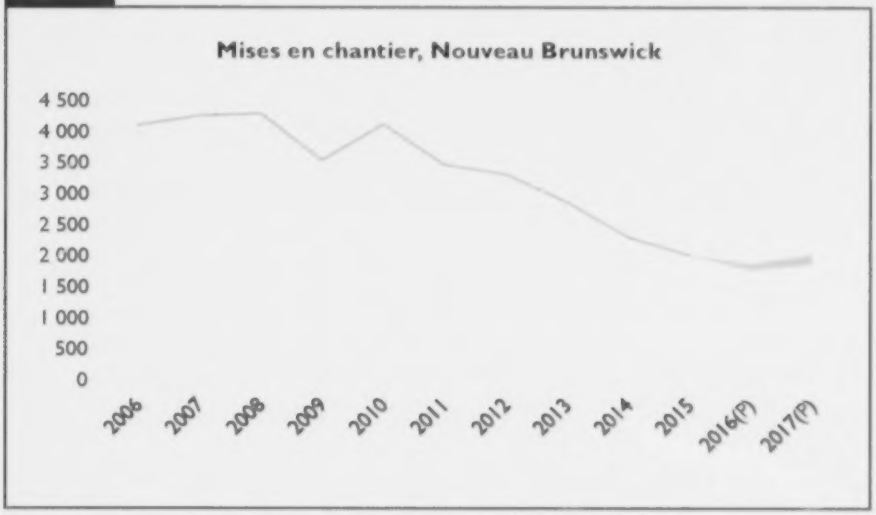
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2016

Faits saillants

- Cette année, les mises en chantier d'habitations devraient diminuer au Nouveau-Brunswick.
- À Moncton, Saint John et Fredericton, le taux d'inoccupation baissera cette année.
- La chute des prix réels stimulera les ventes sur le marché des logements existants.
- La population du Nouveau-Brunswick décroîtra en 2016 et en 2017.

Figure 1



Source : SCHL, (P) : Prévision

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Les prévisions et les données historiques contenues dans le présent document sont fondées sur les données disponibles au 29 avril 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Le vieillissement de la population de Moncton continue d'influer sur les mises en chantier d'habitations
3 La migration externe pèse sur le secteur de l'habitation de Saint John
4 Les restrictions budgétaires influeront sur le marché de l'habitation de Fredericton en 2016
5 L'émigration est mue par les perspectives d'emploi ailleurs au Canada
5 Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017
6 Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions
7 Tendances en bref
7 Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions
9 Résumé des prévisions

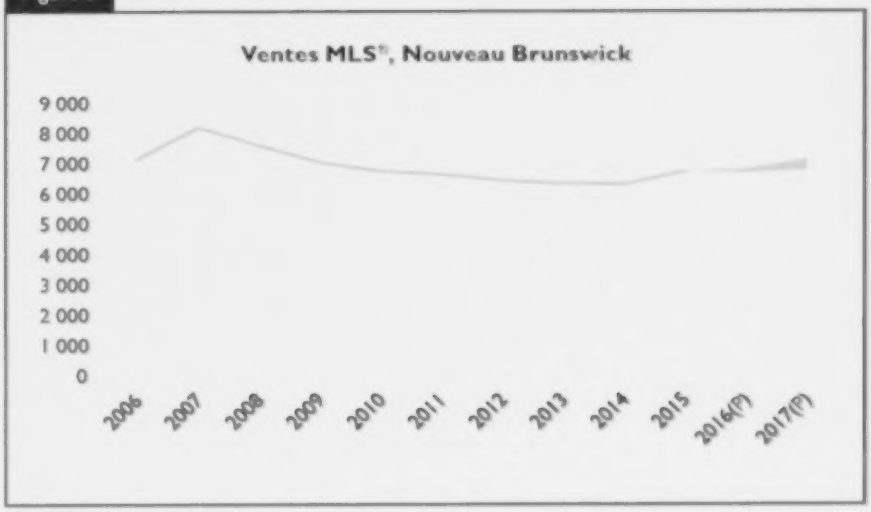
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Le vieillissement de la population de Moncton continue d'influer sur les mises en chantier d'habitations

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Moncton, comme c'est le cas dans de nombreuses petites villes canadiennes, le marché de l'habitation a continué de subir les effets de l'évolution de la pyramide des âges au cours des dernières décennies. Les membres de la génération Y ont commencé à atteindre l'âge d'acheter une habitation au début des années 2000, ce qui a provoqué une croissance de la demande de logements et, de ce fait, encouragé la construction d'habitations et favorisé une hausse du prix des logements existants. Dernièrement, cette tendance s'est atténuée, car la plupart des membres de la génération Y sont déjà en plein dans le processus de formation des ménages, et nombre d'entre eux ont déjà acheté une habitation. Parallèlement, les baby-boomers ayant atteint l'âge de la retraite commencent à réduire la taille de leur résidence, ce qui stimule l'offre de logements existants et crée un déplacement de leur demande vers les appartements locatifs. Le départ à la retraite des baby-boomers aura des conséquences à long terme pour le marché de l'habitation de la ville.

Figure 2



Source : ACI, (P) : Prévision

La migration constitue un autre moteur important de la demande de logements dans la RMR de Moncton. La migration internationale et intraprovinciale (à l'intérieur de la province) est la principale source de la croissance démographique de la ville. Généralement, les migrants sont de jeunes familles ou de jeunes adultes, ce qui permet à la composition de la population de la RMR de Moncton de demeurer plus similaire à la moyenne nationale. Cette tendance a contribué à maintenir la progression de la demande de logements au cours de la dernière décennie, et cela devrait se poursuivre pendant la période visée par les prévisions. Les réfugiés syriens donneront aussi un élan supplémentaire à la demande de logements locatifs cette année, car la RMR de Moncton espère en accueillir environ 500 en 2016.

Au cours des dernières années, l'offre a dépassé les ventes sur le marché des logements existants, ce qui a entraîné une progression faible, mais soutenue, du prix de revente moyen. En dollars indexés (prix réels), la croissance du prix moyen est légèrement négative depuis 2011. La croissance démographique et la chute des prix réels continueront de faire augmenter les ventes à court terme. L'offre de nouvelles inscriptions demeurera élevée tout au long de la période visée par les prévisions, car le nombre de baby-boomers désireux de

Note aux lecteurs

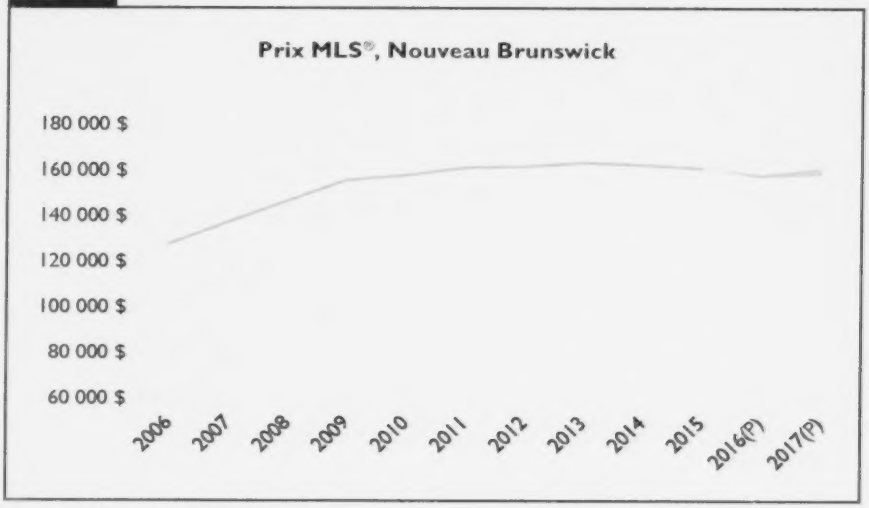
En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

réduire la taille de leur résidence continue de s'accroître. Il est prévu que le nombre de ventes MLS® diminuera quelque peu en 2016 pour se situer entre 2 180 et 2 250, puis augmentera pour se chiffrer entre 2 260 et 2 370 en 2017. Le prix moyen montera au cours de chacune des deux années à venir, quoique probablement à un rythme inférieur au taux d'inflation. Selon les prévisions, le prix moyen se situera dans une fourchette de 164 010 $ à 167 090 $ en 2016, pour augmenter à 165 175 $ à 169 575 $ en 2017.

La construction résidentielle sert souvent de soupape pour la demande non comblée par l'offre de logements existants. C'est le cas, par exemple, lorsque la population s'accroît ou qu'une augmentation de la croissance des revenus entraîne un changement des préférences des consommateurs. Une telle situation a été observée dans le secteur de la construction résidentielle dans la RMR de Moncton où, pendant une bonne partie des années 2000, les ventes de logements existants ont progressé plus rapidement que les nouvelles inscriptions. Cela a favorisé la construction de maisons en rangée, de jumelés et de maisons individuelles destinées à des propriétaires-occupants. Plus récemment, les inscriptions ont continué d'augmenter, mais la croissance des ventes a ralenti, ce qui a entraîné une diminution des mises en chantier de logements pour propriétaires-occupants. Cette tendance se poursuivra tout au long de la période visée par les prévisions, ce qui aura pour effet de réduire les attentes relatives à la construction de logements collectifs, notamment de maisons en rangée et de jumelés, ainsi que de maisons individuelles. Le marché de la revente a une incidence moins grande sur la construction d'appartements locatifs, qui a tendance à être plus sensible à l'évolution actuelle et future du

Figure 3



Source : ACL (P) : Prévision

taux d'inoccupation. Au cours des dernières années, la proportion de logements vacants est restée élevée dans la RMR de Moncton, ce qui a découragé la construction d'appartements. Pour ces raisons, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait diminuer au cours de chacune des deux années à venir et varier de 185 à 195 en 2016 et de 155 à 175 en 2017. Le nombre de logements collectifs mis en chantier se situera dans une fourchette de 295 à 345 avant de monter à 330-430 en 2017, lorsqu'un taux d'inoccupation en baisse favorisera la construction d'un nombre accru d'appartements.

L'afflux migratoire et le départ à la retraite des baby-boomers sont responsables de la hausse de la demande de logements locatifs dans la région. Toutefois, le nombre élevé d'appartements construits en 2012 et en 2013 a dépassé la progression de la demande et fait monter le taux d'inoccupation. La construction d'appartements a ralenti en 2014 et en 2015, ce qui a contribué à la réduction du taux d'inoccupation (7,4 % en 2015), qui est cependant toujours considéré élevé. Puisque les réfugiés syriens entraîneront une augmentation de l'immigration à Moncton et que le nombre d'appartements mis en chantier devrait demeurer inférieur à la moyenne historique, il est prévu que le taux d'inoccupation descendra à 6,5 % en 2016 et à 6,0 % en 2017.

La migration externe pèse sur le secteur de l'habitation de Saint John

Dans la RMR de Saint John, le marché de l'habitation connaît la même dynamique que celui de Moncton, avec toutefois une différence importante. L'emploi a nettement diminué en 2010 et il est resté relativement stable depuis. L'absence de perspectives d'emplois à plein temps dans la ville incite certains à chercher du travail ailleurs au Canada. Cela signifie que la migration produit à Saint John des effets contraires à ceux que l'on observe à Moncton. Au lieu de ralentir la croissance d'une population vieillissante, elle fait monter l'âge moyen à Saint John. De ce fait, la génération des aînés

est maintenant plus importante que la jeune génération. Les baby-boomers qui veulent déménager dans un appartement trouvent maintenant moins de gens à qui ils peuvent vendre leur maison.

Après avoir baissé considérablement au cours de la période 2007-2011, les ventes MLS® se sont stabilisées à environ 1 600 par année dans la RMR de Saint John. À partir de 2010, le prix moyen des habitations a commencé à s'ajuster en fonction de l'évolution du volume de ventes et il a diminué régulièrement depuis. Il s'est maintenant ajusté au nouvel équilibre du marché et il devrait monter au cours de chacune des deux années à venir, à un rythme quelque peu inférieur au taux d'inflation. Il est prévu que le prix moyen sera de 163 990 $ à 166 010 $ en 2016, puis entre 164 270 $ et 169 730 $ en 2017. Comme le nombre de ventes a été légèrement supérieur à la tendance l'année dernière, il diminuera un peu cette année, pour se situer entre 1 565 et 1 635. Les ventes reviendront à la tendance en 2017, dans une fourchette s'étalant entre 1 600 et 1 700.

Depuis 2012, le marché locatif de Saint John affiche un taux d'inoccupation élevé et, selon les données du dernier Rapport sur le marché locatif, il est resté stable, à 8,5 %. Il est prévu que les réfugiés syriens occuperont certains des logements vacants de la ville, ce qui fera descendre le taux d'inoccupation à 7,5 % en octobre 2017. Les réfugiés habiteront principalement les logements plus abordables, lesquels constituent un segment de marché ayant une certaine capacité excédentaire. L'accroissement de l'immigration n'aura qu'une faible incidence sur le taux d'inoccupation des appartements haut de gamme, et donc sur le nombre de mises en chantier d'appartements. De 70 à 90 logements collectifs devraient être commencés en 2017. Les mises en chantier de maisons individuelles continuent d'être concentrées dans le marché haut de gamme de la zone Rothesay-Quispamsis. Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles demeurera stable au cours des deux années à venir et se situera entre 130 et 150 en 2016 et entre 120 et 140 en 2017.

Les restrictions budgétaires influeront sur le marché de l'habitation de Fredericton en 2016

Les mises à pied de fonctionnaires de l'administration provinciale auront une incidence disproportionnée sur la ville de Fredericton. Parallèlement, l'administration municipale a également annoncé qu'elle réduirait les niveaux d'emploi cette année. Ces deux facteurs pèseront sur le marché de l'habitation de la ville. Les pertes d'emplois dans le secteur public seront toutefois neutralisées en partie par des gains dans le secteur privé.

Les tendances démographiques et migratoires sont similaires à celles que l'on observe à Moncton mais, à Fredericton, le groupe des 20-35 ans forme un renflement sur la pyramide des âges, ce qui continuera d'alimenter la demande de logements. Ce renflement s'explique en partie par la migration intraprovinciale et par l'accroissement de la migration internationale nette qui, depuis peu, dépasse légèrement les niveaux observés à Moncton. Les effets s'en manifesteront sur le marché des maisons individuelles, où les mises en chantier augmenteront quelque peu au cours de chacune des deux années à venir. Selon les prévisions, de 215 à 225 maisons individuelles seront commencées en 2016 et de 240 à 260 en 2017. L'importance du stock d'appartements encore en construction et la stabilité des attentes relatives aux maisons en rangée et aux jumelés pour chacune des deux années à venir signifient que le nombre prévu de mises en chantier de logements collectifs diminuera en 2016, puis reviendra en 2017 aux niveaux antérieurs. Il est prévu que le nombre de logements collectifs mis en chantier sera de 125 à 135 en 2016 et de 195 à 225 en 2017.

Après un ralentissement en 2014, le prix moyen des logements existants a diminué en 2015, ce qui a dynamisé les ventes. La baisse des prix réels (corrigés de l'inflation) continuera de stimuler les ventes d'habitations en 2016 et en 2017. Selon les prévisions, de 1 960 à 1 970 habitations seront vendues en 2016, et ce chiffre montera un peu en 2017 : entre 1 955 et 2 005. Si l'on ne tient pas compte de l'inflation, les prix devraient monter au cours de chacune des deux années à venir et varier de 176 605 $ à 177 395 $ en 2016, et de 178 210 $ à 180 990 $ en 2017.

Cette année, le moteur de la demande de logements locatifs sera l'arrivée des 500 réfugiés syriens que la ville espère accueillir. Ces nouveaux arrivants contribueront à l'absorption de certains des appartements vacants, principalement dans le segment bas de gamme du marché. Le petit nombre d'appartements commencés en 2016 sera contrebalancé par une légère augmentation des appartements achevés au second semestre de 2016, car certains ensembles dont la construction s'est échelonnée sur plusieurs années seront bientôt terminés. Globalement, l'effet net de ces deux tendances sera le recul du taux d'inoccupation à 4,0 % cette année et son maintien à ce niveau pendant le reste de la période visée par les prévisions.

L'émigration est mue par les perspectives d'emploi ailleurs au Canada

La fermeture des mines de potasse de Penobsquis et de Picadilly aura d'importantes répercussions sur les exportations de la province et sur les niveaux d'emploi en 2016. Un dollar canadien plus faible devrait cependant stimuler les exportations dans d'autres secteurs. C'est le cas notamment des exportateurs de services, qui devraient être en mesure de s'adapter rapidement à une variation de la valeur du dollar, en raison de la faiblesse de leurs besoins en capital et des ressources actuellement inutilisées sur le marché du travail dans la région. En 2016, les investissements du secteur privé reculeront, car plusieurs projets d'envergure sont achevés mais n'ont pas été remplacés. Il se peut que les investissements du gouvernement fédéral dans les infrastructures contribuent à neutraliser en partie la réduction des investissements privés.

Depuis la récession de 2009, l'économie de la province est essentiellement au point mort. Le produit intérieur brut (PIB) réel augmente lentement, et le nombre de Néo-Brunswickois ayant un emploi diminue. Le ralentissement économique provoque un accroissement de l'émigration qui, à son tour, l'accentue. Cette tendance à long terme devrait se poursuivre durant la période visée par les prévisions. L'emploi continuera de suivre sa tendance récente et baissera de 0,2 points de pourcentage en 2016 et de 0,3 en 2017. Sous l'effet conjugué des pertes d'emplois et des gains attribuables à l'immigration, la migration nette sera nulle en 2016, suivie d'une perte de 1 300 personnes en 2017.

Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017

Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Toutefois, tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017. Ces prévisions concordent avec les estimations de la Banque du Canada qui prévoient que l'économie se remettra à tourner à plein régime vers la fin de 2017, d'après l'édition d'avril 2016 du *Rapport sur la politique monétaire*.

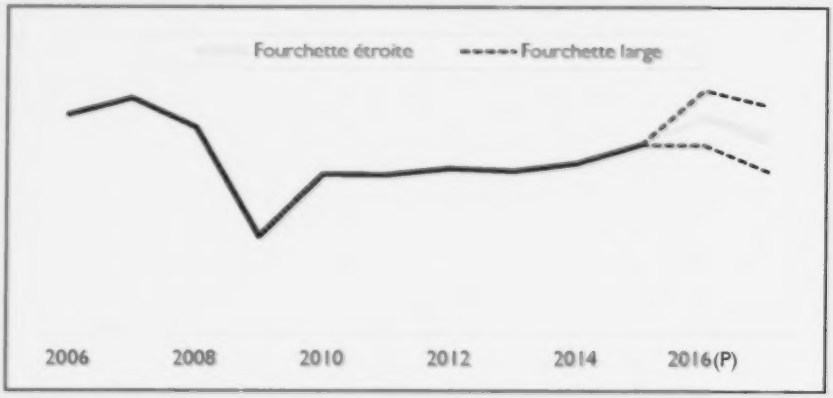
Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

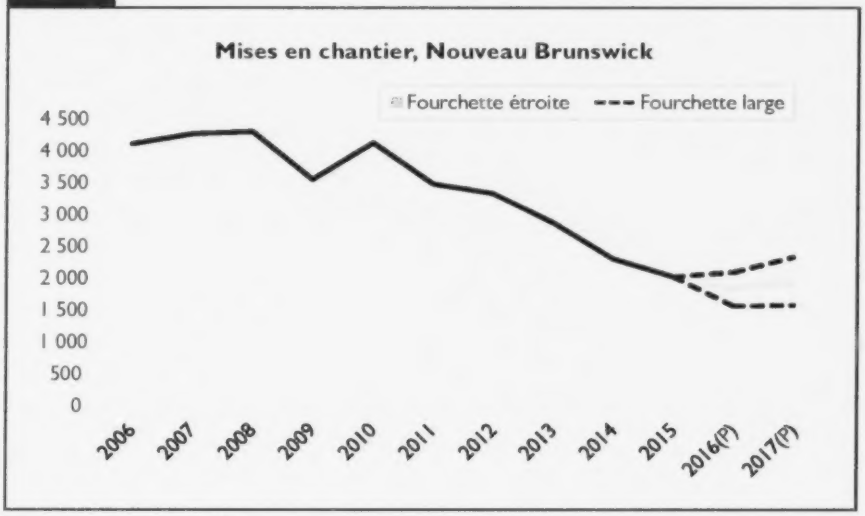
Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Les taux d'intérêt devraient augmenter progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017,ce qui rendera les conditions moins accomodantes pour la demande de logements.
Emploi	L'augmentation des emplois à temps plein dans certains centres favorisera une augmentation de la demande de logements. Toutefois, l'emploi total tend à la baisse depuis un certain temps, ce qui entraîne un accroissement de la migration externe et une baisse de la demande de logements.
Revenu	Sous l'effet conjugué de la faible croissance des postes à temps plein et des pertes d'emplois à temps partiel, la rémunération hebdomadaire progressera de 0,8 % en 2016 et de 1,2 % en 2017, ce qui aura une légère incidence positive sur la demande de logements.
Solde migratoire	Dans l'ensemble, la migration externe entraîne une diminution de la demande de logements, bien que la hausse de l'immigration dans certains centres permette d'espérer des gains à l'avenir.
Accroissement naturel de la population	La réduction du taux de natalité et le vieillissement de la population signifient que le nombre des décès dépassera celui des naissances dans la province. Cette tendance semble indiquer que la demande de logements pourra diminuer si le déclin naturel de la population n'est pas compensé par un afflux migratoire.
Marché de la revente	À Fredericton, Saint John et Moncton, le marché de la revente est aux prises avec un nombre élevé d'inscriptions, ce qui exercera des pressions concurrentielles sur la construction d'habitations et sur les marchés locatifs.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

- Les présentes perspectives comportent certains risques qui pourraient avoir pour effet que le niveau d'activité actuel se situe à l'extérieur de la fourchette étroite figurant dans nos prévisions. Pour aider à faire connaître ces risques, des fourchettes plus larges ont été ajoutées à nos prévisions plus étroites.
- Pour le Nouveau-Brunswick, la fourchette large relative aux mises en chantier d'habitations devrait se situer entre 1 535 et 2 065 unités en 2016 et entre 1 550 et 2 300 unités en 2017.

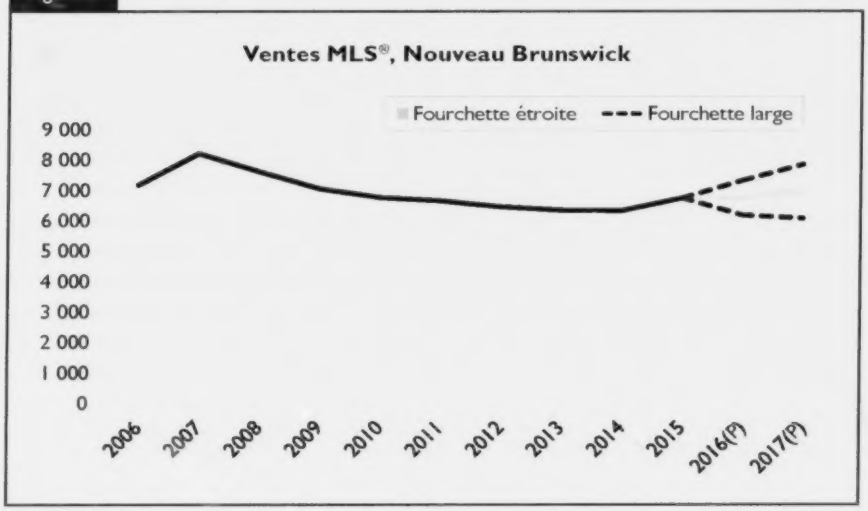
Figure 4



Source : SCHL, (P) : Prévision

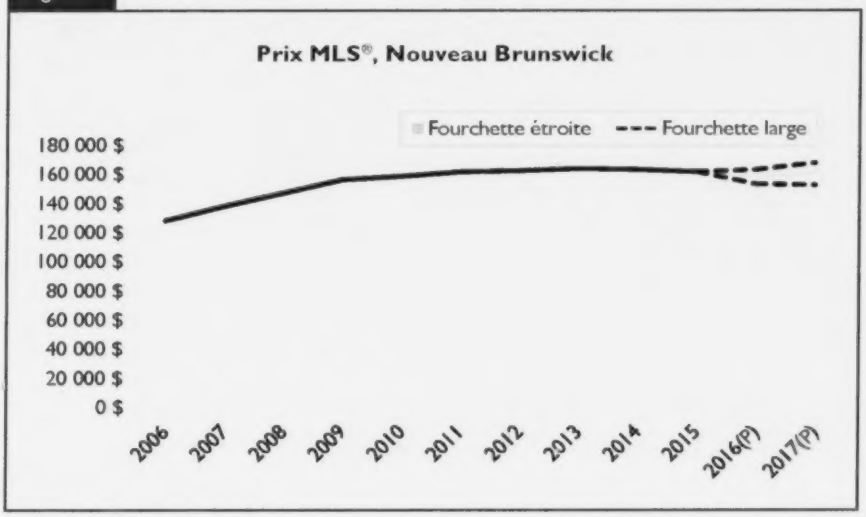
- La grande dimension des immeubles d'appartements par rapport à la petite taille des trois villes pour lesquelles des prévisions ont été élaborées signifie qu'un ensemble d'habitation plus imposant que la moyenne pourrait représenter une large part du total des unités mises en chantier en une seule année. Dans un tel cas, le total des mises en chantier se situerait dans la fourchette large, supérieure à nos prévisions, pour l'année durant laquelle la construction d'un ensemble de cette envergure commencerait. L'année suivante, le total des mises en chantier s'inscrirait à l'intérieur de la fourchette large, en bas de nos prévisions, car les participants au marché réagiraient en retardant les projets prévus.
- Pour le Nouveau-Brunswick, la fourchette large des ventes MLS® devrait être de 6 125 à 7 275 unités vendues en 2016 et de 6 010 à 7 790 en 2017.
- Bien qu'elle soit improbable et imprévue, une faiblesse accrue du prix moyen des logements dans la région pourrait des changements dans le comportement des baby-boomers qui ont d'importantes économies immobilisées dans leur habitation. Une réduction ou une faiblesse continue des prix pourrait les inciter à ajuster leurs attentes relatives aux prix futurs et à vendre leur habitation dès maintenant afin de réduire au minimum leur exposition au risque financier. Cela ferait descendre le total des ventes dans la fourchette supérieure à nos prévisions. Inversement, une correction importante des marchés de l'habitation ailleurs au Canada encouragerait les Néo-Brunswickois à reporter la vente de leur habitation afin de limiter leur vulnérabilité à la volatilité accrue du marché. Selon un tel scénario, le total des ventes glisserait à l'intérieur de la fourchette large, en-dessous de nos prévisions.
- Au Nouveau-Brunswick, les prix MLS® devraient se situer dans une fourchette de 152 090 $ à 161 910 $ en 2016 et de 151 195 $ à 166 605 $ en 2017.
- Des nouvelles positives sur le plan économique ou une croissance de l'emploi plus vigoureuse que prévu redonneraient confiance aux consommateurs et feraient monter les prix à l'intérieur de la fourchette large, au-dessus de nos prévisions. Inversement, la détérioration des nouvelles d'ordre économique pourrait miner la confiance des consommateurs et faire monter les prix à l'intérieur de la fourchette large, en-dessous de nos prévisions.

Figure 5



Source : ACL (P) : Prévision

Figure 6



Source : ACL (P) : Prévision

Résumé des prévisions RMR de Moncton Printemps 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	258	262	243	185	195	155	175
Logements collectifs	653	590	349	295	345	330	430
Tous types de logements confondus	911	852	592	490	530	515	575
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 194	2 279	2 407	2 180	2 250	2 260	2 370
Prix MLS® moyen ($)	160 092	162 300	163 601	164 010	167 090	165 175	169 575
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	9,1	8,7	7,4	6,5	6,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	742	762	760	790	810
Indicateurs économiques					
Population	144 415	146 092	147 968	149 600	151 200
Nombre annuel d'emplois	74 800	76 200	78 000	78 500	79 000

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2017).

Résumé des prévisions RMR de Saint John Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	140	127	130	130	150	120	140
Logements collectifs	136	109	95	55	65	70	90
Tous types de logements confondus	276	236	225	195	205	200	220
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 588	1 591	1 679	1 565	1 635	1 600	1 700
Prix MLS® moyen ($)	173 042	169 221	163 572	163 990	166 010	164 270	169 730
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	11,4	9,0	8,5	7,8	7,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	691	714	718	720	725
Indicateurs économiques					
Population	128 003	127 460	126 912	126 700	126 300
Nombre annuel d'emplois	63 700	64 300	63 600	63 600	63 500

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2017).

Résumé des prévisions AR de Fredericton Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	318	266	178	215	225	240	260
Logements collectifs	355	132	198	125	135	195	225
Tous types de logements confondus	673	398	376	335	365	435	485
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 869	1 726	1 898	1 960	1 970	1 955	2 005
Prix MLS® moyen ($)	178 402	178 107	176 870	176 605	177 395	178 210	180 990
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	6,2	5,8	5,5	4,0	4,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	785	809	829	845	865
Indicateurs économiques					
Population	97 076	97 771	98 592	99 200	99 925
Nombre annuel d'emplois	50 350	49 275	50 750	50 800	51 100

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2017).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

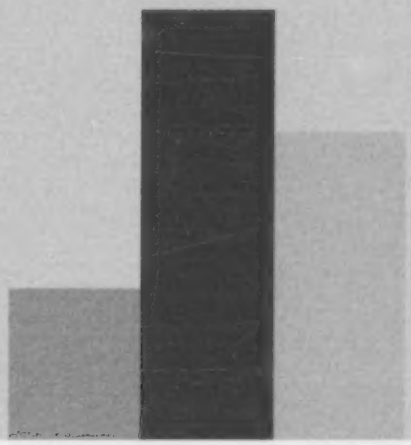
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64277_2016_B01